



TÀI LIỆU DỊCH TLD-18

ĐÔ THỊ HÓA VÀ NHỮNG CẢI CÁCH LIÊN HOÀN VỀ CHẾ ĐỘ ĐẤT ĐAI - TÀI CHÍNH – HỘ KHẨU

Đào Nhiên

Một ấn phẩm của VEPR

Đô thị hóa và những cải cách liên hoàn về chế độ Đất đai – Tài chính – Hộ khẩu¹

Đào Nhiên²

Biên dịch: Dương Ngô Vân Anh³ Hiệu đính: *ThS. Phạm Trà My*⁴

Nguyễn Thị Hảo

Nguyễn Thị Lam

Nguyễn Thị Nhung

Nguyễn Thu Thủy

Quan điểm được trình bày trong bài viết này là của (các) tác giả và không nhất thiết phản ánh quan điểm của dịch giả hoặc VEPR và VCES.

1 Nguồn: Đại học Thanh Hoa, Trung tâm Nghiên cứu Chính sách công Brookings – Thanh Hoa, <<城市化与土地-财政-户籍体制联动改革>>, truy cập tháng 10 năm 2014

<http://www.brookings.edu/zh-cn/research/papers/2012/12/china-7-urbanization-tao>

2 Nghiên cứu viên cao cấp, không thường trực Trung tâm Nghiên cứu Chính sách công Brookings – Thanh Hoa, Giáo sư, Học viện Kinh tế, Đại học Nhân dân Trung Quốc.

3 Nhóm cộng tác viên biên dịch trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn - ĐHQGHN

4 Nghiên cứu viên tự do

Theo số liệu tháng 1/2012 của Tổng Cục Thống kê Trung Quốc, dân số Trung Quốc hiện nay gần 1,347 tỷ người, trong đó dân số đô thị đạt đến 0,69 tỷ người, nhưng số cư dân có hộ khẩu thành phố ước chừng 0,37 tỷ người. Nói cách khác, có 0,32 tỷ người dân có hộ khẩu nông thôn làm việc và sinh sống ở thành phố, nhưng đại bộ phận vẫn chưa được cấp hộ khẩu thành phố. Theo dự tính của các chuyên gia nhân khẩu học, đến năm 2030 dân số Trung Quốc sẽ đạt khoảng 1,45 tỷ người, dù cho dựa theo giới hạn thấp nhất của mức độ đô thị hóa khoảng 67%, thì số dân chưa nhập hộ khẩu thành phố cũng phải đạt đến xấp xỉ 1 tỷ người, hơn nữa trong tương lai dân cư thành phố sẽ tăng thêm hơn 0,3 tỷ người và nhu cầu về nhà ở tương ứng. Trong bối cảnh diễn ra bong bóng bất động sản ở thành phố mà đại bộ phận là dân di cư từ nông thôn có thu nhập thấp, yêu cầu nhà ở trong quá trình đô thị hóa dân số không thể hoàn toàn chuyển hóa thành nhu cầu thị trường một cách hiệu quả. Tuy nhiên chính vì lẽ đó, nếu như có thể thông qua cải cách chế độ đất đai có hiệu quả để từng bước giảm bớt hiện tượng bong bóng bất động sản, đồng thời phối hợp với việc cải cách chế độ hộ khẩu và tài chính địa phương, thì có thể thông qua sự phát triển mạnh mẽ của ngành bất động sản khiến cho tính lưu động quá cao trong nền kinh tế được tư bản hóa. Cùng lúc từng bước giải quyết tình trạng bong bóng bất động sản, thực sự giải phóng được tiềm lực tiêu thụ nhà ở của dân cư đô thị hóa mới, thực hiện được sự đồng bộ giữa đô thị hóa không gian và đô thị hóa dân số. Đồng thời khiến cho đô thị hóa ở Trung Quốc chính thức thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế bền vững trong trung và dài hạn.

Trong tình trạng giá nhà không ngừng tăng cao, chính phủ trung ương gần như có xu hướng đẩy mạnh xây dựng một hệ thống nhà ở giá rẻ phủ sóng rộng rãi để giải quyết vấn đề. Phải nói rằng, trong bối cảnh giá nhà hiện nay quá cao so với khả năng chi trả của đại đa số các hộ gia đình mới trong quá trình đô thị hóa, thì việc tăng mức cung ứng nhà ở giá rẻ có sự cần thiết nhất định. Thế nhưng, nếu như không thể tăng nguồn cung nhà ở thương mại bằng việc áp dụng các biện pháp có hiệu quả khiến cho giá bất động sản đang quá cao trên thị trường từ từ giảm xuống, và khiến cho hầu hết các hộ gia đình trong xã hội mua hoặc thuê nhà ở thông qua thị trường bất động sản thì không chỉ làm tăng thêm rủi ro tài chính và tiền tệ do việc xây dựng nhà ở giá rẻ trên quy mô lớn, mà chính phủ cũng sẽ buộc phải cung cấp nhà ở mang tính bảo đảm

trên quy mô lớn để thực hiện phủ sóng rộng rãi. Với khái niệm “nhà ở có thể chi trả” (affordable housing) hiện nay, theo nghĩa rộng có thể hiểu là nhà ở do các chủ thể cung cấp, dùng để giải quyết vấn đề cư trú cơ bản cho nhóm người có thu nhập trung bình thấp. Các chủ thể cung cấp đương nhiên bao gồm chính quyền địa phương hoặc các tổ chức phi lợi nhuận, có mục tiêu giải quyết vấn đề các hộ gia đình có thu nhập trung bình thấp không gánh vác được chi phí thuê và mua nhà, thông qua sự can thiệp của công cụ hành chính vào thị trường nhà ở để cung cấp nhà ở giá rẻ. Tuy nhiên cũng không nhất thiết phải do chính phủ trực tiếp hoặc gián tiếp cung cấp nhà ở giá rẻ, cũng không có nghĩa là phúc lợi xã hội về khía cạnh nhà ở. Khái quát rộng hơn, nếu như thị trường có thể tạo điều kiện cho đại đa số những người có thu nhập trung bình thấp có thể mua hoặc thuê được nhà ở tại mức cơ bản, hiện thực hóa “người dân đều có nhà ở”, vậy thì khả năng chi trả nhà ở sẽ đạt được cách giải quyết thích hợp hơn.

Lấy khu vực “Tam giác châu” – nơi có giá nhà ở thương mại rất cao làm ví dụ, khu đất này ngoài 40-50% số dân lưu động từ nơi khác tới (chủ yếu là lao động nông thôn di cư ra thành thị) có hình thức cư trú mang tính chất phụ thuộc (cư trú ở kí túc xá cơ quan hoặc ngay tại nơi làm việc), số dân lưu động còn lại chiếm hơn 40% đều cư trú trong các thôn nội thành và ngoại thành do cá nhân thuê mướn phòng. Tuy nhiên do phần lớn các khu nhà này đều là nhà dân xây dựng bất hợp pháp dẫn đến hầu hết các cơ sở hạ tầng và phục vụ công cộng của khu vực đều không đầy đủ, nhưng đối với dân nhập cư mà nói những ngôi nhà do người dân địa phương xây dựng đã giải quyết hiệu quả vấn đề nhà ở cho họ, và còn giúp cho họ đoàn tụ cả gia đình. Có nghiên cứu chứng minh, trong một số yếu tố đặc trưng về dân số và xã hội sẽ gia tăng mạnh xu hướng đô thị hóa dân số (khả năng tập hợp các thành viên trong gia đình, trình độ học vấn, mức thu nhập và kết cấu mạng xã hội), lao động nhập cư tự thuê nhà tốt hơn so với lao động nhập cư định cư mang tính phụ thuộc.

Tính trên mặt bằng toàn quốc, số nhân công lao động nhập cư đã khoảng gần 200 triệu người. Trong chế độ hiện nay, đối tượng được đảm bảo nơi ở ở thành phố lại chủ yếu giới hạn trong số dân có hộ khẩu thành thị. Mà những người lao động nhập cư vốn có thu nhập thấp, thêm vào đó còn bị gánh nặng kinh tế khi rời khỏi quê nhà, do vậy khả năng chi trả tiền thuê nhà đối với giá nhà ở nhập cư cũng tương đối thấp. Vì

vậy ngoài bộ phận ở lều lán hoặc kí túc xá cho nhân viên của công trường, phần lớn số còn lại đều thuê nhà tạm trú ở các thôn nội thành và ngoại thành với giá thuê tương đối rẻ. Dưới tình hình chính quyền thành phố chủ yếu cung cấp nhà ở giá rẻ cho người dân có hộ khẩu địa phương từ sau khi cải cách chế độ hộ tịch ở Trung Quốc, bộ phận dân nhập cư tương ứng tất nhiên sẽ phải chọn cư trú tại các thôn nội thành và ngoại thành, và những người nông dân bản địa ở các khu vực này có nhà cho thuê cũng vì thế mà có thêm một phần thu nhập khả quan từ việc cho thuê phòng. Từ ý nghĩa trên cho thấy, các thôn nội và ngoại thành phát huy được tác dụng tích cực trong quá trình đô thị hóa ở Trung Quốc, không chỉ cung cấp nơi ở với giá cả phù hợp cho dân nhập cư trong bối cảnh chính phủ vẫn chưa đảm bảo được chỗ ở cho họ, mà còn giải quyết được vấn đề cốt lõi về thu nhập cho những người nông dân sau khi mất đất trong quá trình mở rộng đô thị hóa, một phần bồi thường cho những khó khăn nảy sinh trong cuộc sống do chính phủ thu hồi đất với giá rẻ.

Trong quá trình đô thị hóa ở Trung Quốc, một nguyên nhân cơ bản về thể chế khiến giá nhà lên quá cao là do chính quyền thành phố giữ vai trò là đơn vị cung cấp đất địa phương – chủ thể làm lũng đoạn và cung cấp quá ít đất. Vì vậy, một lựa chọn để giải quyết vấn đề chỗ ở cho nhóm người thu nhập trung bình thấp, đặc biệt là số dân khu vực đô thị hóa mới là chính phủ giảm bớt xây dựng nhà ở giá rẻ hoặc cấp hỗ trợ tiền thuê nhà cho nhóm ít người có thu nhập thấp nhất đồng thời cũng giúp cho họ có nơi ở cố định hơn, từng bước mở rộng đưa đất xây nhà thành thuộc quyền sở hữu của tập thể làm chủ thể ở các thôn nội thành và khu vực ngoại thành, cho phép nông dân địa phương xây nhà cho lao động nhập cư và nhóm người có thu nhập trung bình thấp đến từ các thành phố khác. Chỉ cần không làm tổn hại đến lợi ích công cộng, phù hợp với quy hoạch tổng thể sử dụng đất thổ cư và quy hoạch tổng thể của thị trấn, thành phố là có thể giao cho tập thể ở các thôn nội thành phố và khu vực ngoại thành quyền sử dụng đất đai bình đẳng như sử dụng đất xây dựng quốc hữu.

Mấu chốt quan trọng của cải cách chế độ đất đai là cho phép nông dân và tập thể nông thôn nội thành và trong các thôn nội thành phố và khu vực ngoại thành xung quanh tham gia mở rộng từ phòng cho thuê đến nhà ở thương mại thành phố. Trên thực tế, dưới tình hình quy hoạch của thành phố, cơ sở hạ tầng và chính sách thuế của

chính phủ, cho phép nông dân ở các thôn nội thành và ngoại thành với tư cách vì dân nhập cư du nhập vào các khu vực phát triển của thành phố mà xây nhà cho họ, làm phá bỏ rào cản của cải cách chế độ chỉ có lợi cho những người có hộ tịch. Một khi có thể giải quyết được vấn đề chỗ ở cho dân nhập cư bằng phương pháp này, sau đó ở các thôn nội thành sau khi cải tạo xong đồng bộ xây dựng trường học công lập phục vụ cho con em của bộ phận dân nhập cư này, điều này tạo nên đột phá có hiệu quả trong cải cách hộ tịch.

Trên thực tế, quá trình cải cách chế độ đất đai và nhà ở thành thị của Trung Quốc sau này hoàn toàn có thể dựa trên lí luận và thực tiễn của học thuyết “thu hồi giá trị tăng thêm từ đất” (land value capture) của quốc tế để thực hiện một cách hiệu quả “hợp tác công - tư” (public private partnership) trong quá trình khai thác đất đai và bất động sản. Ý nghĩa chính của “thu hồi giá trị tăng thêm từ đất” là lợi dụng đất đai tăng giá trị để làm lợi cho một bộ phận đầu tư công cộng, đồng thời lại dùng nó để cung cấp cho các dịch vụ công cộng. Chẳng hạn như, rất nhiều công cụ chính sách trong lĩnh vực đất đai, bao gồm chế độ dự trữ đất đai (land banking) bắt nguồn từ Thụy Điển sau lan truyền sang Singapore và Hong Kong, vốn dĩ là chính sách tận thu lợi ích từ việc tăng giá trị đất đai để hỗ trợ cho chính sách “phúc lợi nhà ở của chính phủ”; hay như “tái quy hoạch đất đai” (land readjustment) bắt nguồn từ Đức rồi truyền sang Nhật Bản, các thành thị của hai quốc gia này có thể nhanh chóng vực dậy từ đống đổ nát của thế chiến II, cũng là nhờ phát huy tác dụng cực lớn của công cụ chính sách đất đai dựa vào tự chủ tài chính (self-financed). Những kinh nghiệm từ “Trung thu khu đoạn”, “Tái quy hoạch đất thành thị” của Đài Loan cũng cho thấy, những giải pháp này có thể lách qua được sự rắc rối của “lợi ích công cộng” và khó khăn về giá của “bồi thường công bằng” trong quá trình khai thác đất đai của chính phủ, nắm bắt lợi ích của tăng giá đất đai có thể trực tiếp dùng cho cải cách bình quân hóa dịch vụ công cộng, đồng thời thông qua cơ chế thị trường để giải quyết có hiệu quả vấn đề cư trú của dân cư lưu động; người sở hữu đất đai cũng nhận được bồi thường nguyên vẹn, được hưởng các lợi ích từ sự hoàn thiện của hạ tầng công cộng, tăng giá đất đai cùng nhiều lợi ích khai thác khác, giảm thiểu mâu thuẫn trong khai thác, đồng thời giảm chi phí cải cách, công tư hai bên cùng có lợi.

Dựa trên cơ sở chế độ đất công hữu của các thành phố ở Trung Quốc, hoàn toàn có thể vượt qua Đài Loan và theo đuổi lí tưởng “bình quân địa quyền”, “thiên hạ đại đồng” của Tôn Trung Sơn tốt hơn nữa. Ít nhất ngoài mô hình “trung thu - xuất nhượng” hiện có, còn thực hiện sáng tạo cải cách sở hữu, đồng thời trên nền tảng đó kết hợp với cải cách thể chế thuế tài (thuế giá trị gia tăng đất đai hoặc/và thuế tài sản) thì có thể tạo ra đột phá cho các hạng mục xã hội như phân phối thu nhập dài hạn, dịch vụ công cộng.

Có thể sử dụng ví dụ đơn giản sau để làm rõ nguyên lí kinh tế cơ bản đó, giả thiết một thôn nào đó có 100 mẫu đất, trong đó có 200 hộ là dân bản địa, mỗi hộ đều có một khu đất xây nhà. Trong quá trình cải tạo đất ở đây, chính quyền có thể tiến hành đàm phán trực tiếp với tập thể dân trong thôn, sau khi xác minh triển vọng tăng giá khai thác và phương thức phân chia lợi ích sẽ yêu cầu đối phương giao nộp một phần đất đai (ví dụ 45 mẫu) để ủng hộ cả dự án “tái quy hoạch tự chủ”. Trong số 45 mẫu đất mà chính quyền thu được có thể dùng 30 mẫu để xây dựng cơ sở hạ tầng cho thôn, 15 mẫu đất còn lại thì rao bán công khai để bù lại chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng đó. Người sở hữu đất tuy rằng mất đi 45 mẫu nhưng 55 mẫu còn lại sẽ được công nhận hoàn toàn (trong trường hợp chuyển thành quyền sở hữu nhà nước), giá trị khai thác cũng cao hơn hẳn giá trị toàn bộ đất đai chưa cải tạo trước đó. Ví như người dân trong thôn có thể tái quy hoạch đồng bộ 55 mẫu đất còn lại, xây dựng nhà ở cho thuê có sức chứa cao hơn, sau đó phân chia trong 200 hộ với nhau, mỗi hộ có thể có được hơn mười, thậm chí là mấy chục căn hộ cho thuê, người nông dân sẽ thu được tài sản cho ra thu nhập ổn định trong tương lai. Từ ví dụ đơn giản trên có thể đưa ra một phương án cải cách liên hoàn, gồm các bước như sau:

Đầu tiên, dưới góc độ pháp lí và chính sách giải quyết thì có thể lấy đất ở các thôn theo hình thức “trung dụng” chuyển giao thành đất quốc hữu. Không giống như các biện pháp trung thu khác, nông dân không cần phải lo lắng về mảnh đất này (trừ phần “tiền thế chấp đất” ra), thêm vào đó chính quyền sẽ cho thuê nó cho những người khác, chính quyền cũng sẽ không cần thiết phải chi trả cho nông dân các khoản phí trung thu đất.

Thứ hai, về phương thức khai thác và cách thức đầu tư thì phải bảo đảm cho hộ sở hữu phân đất đó, cấp phát sổ sử dụng đất đai thuộc sở hữu nhà nước, sau đó nông dân có thể phối hợp lại để nhận được khoản vay từ ngân hàng bằng thế chấp đất đai hay thu hút được nguồn vốn đầu tư từ xã hội, ủy thác vào hình thức đầu tư bất động sản hoặc hình thức góp vốn đầu tư tư nhân để tiến hành hợp tác làm ăn, xây dựng nhà ở và bất động sản thương mại. Như vậy một mặt có thể giải quyết được cục diện khi dùng đất khai thác xây dựng thuộc sở hữu của tập thể nông thôn khó mà nhận được hỗ trợ cho vay từ ngân hàng, đồng thời trước khi đầu cơ phải xác định được tiền vốn tư bản phải làm tăng được nguồn cung cấp; mặt khác, dựa vào việc chứng khoán hóa bất động sản của các đơn vị ủy thác hay các hình thức khác, ngoài việc có thể giải quyết được việc xây dựng vượt quá số tầng quy định của chính phủ ở các thôn trong thành phố, mà còn được chính quyền công nhận số “công trình vi phạm” và các khó khăn gặp phải trong bồi thường, ngoài diện tích hợp pháp sẽ được bồi thường theo hiện vật ra thì những khu vực “đua nhau xây dựng trái phép” sẽ do chủ thể có quyền lợi tự tiến hành thương lượng giá cả trên cơ sở phân.

Thứ ba, tại một số lô đất ở các thôn trong thành phố này, chính quyền hoàn toàn có thể xử lý tính kỹ thuật thông qua xác nhận mang tính nhượng quyền nhà ở sau khi kết thúc việc sửa sang trong một thời gian nhất định không được dùng làm nhà ở thương mại để bán, mà chỉ được dùng để làm nhà ở cho thuê cho nhóm người ở các cấp độ khác nhau. Như vậy về cơ bản chính quyền mới có thể giữ được một không chế nhất định, thông qua các hình thức của cơ chế thị trường mà không phải chính phủ cung cấp, có hiệu quả trong giải quyết vấn đề cư trú cho người có thu nhập thấp và luồng dân nhập cư của thành phố. Một khi hình thức cải tạo này có thể nhận được sự cho phép mở rộng ở một số thôn nội thành từ chính phủ thì việc cung cấp nhà cho thuê ở thành phố sẽ gia tăng, giá thuê nhà cũng hoàn toàn có thể giảm về mức mà chính phủ cho thuê trực tiếp với giá thấp, chính quyền địa phương cũng không hẳn cần phải tiến hành cho thuê giá rẻ hay xây dựng thêm các khu nhà ở cho thuê trên diện rộng nữa.

Thứ tư, về các thôn nội thành sau khi cải tạo, đặc biệt là việc cho thuê nhà ở các lô đất trong các thôn ở thành phố làm nơi cư trú chính của dân nhập cư, chính

quyền có thể xem xét việc xây dựng các trường học công lập nhằm tiếp nhận con em của bộ phận dân nhập cư này vào học. Thông qua cơ chế giải quyết các vấn đề về nhà ở và giáo dục con em cho người nhập cư đã nêu ở trên, cải cách chế độ hộ tịch sẽ hoàn thành bước đột phá mang tính thực tiễn. Đề cập đến đất xây nhà quá nhỏ hẹp và đơn lẻ cần thiết phải xây dựng đồng bộ, có thể thông qua trao đổi ghép lại hay tách ra để xây dựng lại đúng tiêu chuẩn, dựa vào cơ hội đó để hoàn thành việc xác nhận quyền, thông qua giải phóng mật độ diện tích sàn thực hiện phân khu không gian hoặc quy hoạch lại không gian.

Cuối cùng, đổi mới cải cách chế độ thông qua xem xét tổng thể các mặt nêu trên, thì giá trị của nó ở chỗ trở thành chế độ tài chính và thuế vụ dài hạn tại địa phương, các dịch vụ công cộng được đưa ra nhấn mạnh ở kế hoạch năm 2011- 2015 là một bước đột phá về “xây dựng xã hội”. Trong quá trình cải tạo các thôn ở trong thành phố, chính quyền có thể lấy ra một phần nào đó từ nguồn thuế có liên quan tới khai thác đất đai, xây dựng bất động sản, ví dụ như thuế kinh doanh ngành bất động sản; nhưng nếu như cuối cùng vẫn cho phép nông dân xây dựng nhà ở trên phần đất đai giữ lại thì được chuyển thành “quyền lợi lớn”, chính quyền địa phương có thể thu phí quản lý cho thuê nhà ở, thuế giá trị gia tăng đất đai và thuế tài sản; lúc này người dân ở các thôn nội thành này, do sở hữu được nhiều căn hộ hợp pháp lại nhận được tiền thuê, sau khi giá trị tài sản tăng lên thì cũng phải nộp các loại thuế tương ứng.

Cần đặc biệt nhấn mạnh, việc đưa đất xây dựng thuộc sở hữu tập thể thâm nhập thị trường và bắt đầu trưng thu các loại thuế đất đai liên quan là bước chuyển đổi mang tính quan trọng đối với chế độ thuế đất đai hiện nay của Trung Quốc. Trong giai đoạn hiện nay, giải quyết vấn đề bong bóng thị trường bất động sản, đẩy mạnh cải cách thuế nhà đất là việc làm rất cần thiết đối với việc thu thuế và cổ phiếu bất động sản. Nó không chỉ có tác dụng đối với việc kìm hãm sự tăng lên quá nhanh của giá nhà đất trong thời gian ngắn, mà còn trợ giúp chính quyền địa phương xoay chuyển kỳ hạn dựa vào tiền chuyển nhượng đất, nhất là cục diện bất lợi của việc lấy tiền chuyển nhượng đất dùng cho nhà ở thương mại làm cơ sở thực thi và xây dựng thành phố. Nhưng vấn đề nằm ở chỗ, trong các hộ gia đình ở thành phố, tỷ lệ những người sở hữu trên hai căn hộ là không nhiều, do đó, thuế tài sản là một nhân tố then chốt cần phải

thiết thực thu lại, hoặc thông qua cải cách chế độ đất đai khiến cho bộ phận dân cư tại các thôn nội và ngoại thành có thể tự xây nhà hoặc hợp tác xây dựng nhiều nhà cho thuê để thu thuế tài sản. Tất nhiên, nếu như người dân tại các thôn trực tiếp chuyển nhượng đất đai cho nhà đầu tư thì chính phủ mặc dù sẽ gặp khó khăn trong việc thu thuế tài sản nhưng vẫn có thể thu được thuế giá trị gia tăng đất đai. Ngoài ra, từng bước nói lỏng việc đưa đất đai xây dựng thuộc sở hữu tập thể vào thị trường để thúc đẩy xây dựng và bản thân thị trường bất động sản phát triển mạnh có thể giúp chính phủ thu được rất nhiều thuế kinh doanh. Hơn nữa, trong quá trình cải tạo thôn nội và ngoại thành, chính phủ có thể xem xét trên cơ sở phù hợp nhất định với điều kiện cơ sở hạ tầng và quy hoạch của thành phố, đem đất dùng cho mục đích xây dựng thuộc sở hữu tập thể ở nông thôn trở thành đất thuộc quyền sở hữu của nhà nước. Nhưng quá trình này có thể yêu cầu tập thể phải bồi thường một khoản tiền chuyển nhượng đất nhất định, đồng thời chính phủ cũng có thể khai thác quyền lợi trực tiếp từ người sở hữu đất đai ban đầu, từ “quyền lợi nhỏ” chuyển thành “quyền lợi lớn”. Các biện pháp kết hợp kể trên, vừa bảo đảm thu nhập tài chính của chính quyền địa phương không bị giảm sút, đồng thời vẫn có thể tăng cường sự lưu thông đất đai trên thị trường, hạ thấp giá thành mua bán đất đai của nhà đầu tư, từ đó có thể hạ thấp giá nhà, thúc đẩy tăng trưởng, thực hiện thắng lợi hiệu quả hoàn toàn quá trình đô thị hóa.

Cần chỉ ra rằng, chính quyền địa phương đang từng bước thiết lập sự ổn định, dựa vào giá trị cổ phiếu bất động sản làm cơ sở của thuế tài sản, cũng cần phải dựa vào cách thức chuyển nhượng đất hiện nay, chứ không phải là vừa tiến hành trung thu thuế nhà đất lại vừa tiếp tục tiến hành cho chuyển nhượng đấu giá đất sử dụng cho mục đích nhà ở thương mại để thu về một khoản lớn tiền chuyển nhượng; bằng không, ý nghĩa thực sự của cải cách chế độ đất đai sẽ giảm đi đáng kể. Trên thực tế, mức độ tổng thể gánh nặng thuế trên diện vĩ mô của Trung Quốc không thấp, tăng thêm các loại thuế mới đồng thời phải giảm các loại gánh nặng thuế khác tương ứng, đặc biệt là gánh nặng thuế đối với người nắm quyền sử dụng đất ban đầu trong quá trình trung dụng – chuyển nhượng đất đai, như vậy mới bảo đảm được mức tổng thể gánh nặng thuế không quá cao, đề phòng việc tranh chấp quyền lợi giữa chính quyền và người dân. Điều đó có nghĩa là, thể chế trung thu – chuyển nhượng đất đai hiện nay cần thiết

phải tiến hành điều chỉnh. Đối với đất đai không mang tính tập thể bao gồm đất công nghiệp và đất sử dụng cho mục đích nhà ở thương mại, cần phải mang đến cho những người sử dụng đất và những người nắm quyền sử dụng đất (phần lớn là dân cư của các thôn nội và ngoại thành) cơ hội tiến hành đàm phán trực tiếp về việc sử dụng đất. Tất nhiên, một khi cơ chế này được thực hiện, chính phủ hoàn toàn có thể thu được một khoản tương ứng từ việc đưa đất xây dựng thuộc quyền sở hữu tập thể của nông thôn vào thị trường, thậm chí là tăng dần thuế giá trị gia tăng đất đai.

Bước đột phá của cải cách đất đai – hộ tịch – tài chính thuế vụ kể trên, là việc dùng đất xây dựng thuộc sở hữu tập thể của các thôn nội và ngoại thành thâm nhập thị trường. Công việc này hiện nay đã được bắt tay vào làm, cùng với đó là tiến hành đồng bộ với cải cách chế độ tài chính - thuế vụ, có thể làm giảm sức cản trở của chính quyền địa phương đối với công việc cải cách này. Hai năm trở lại đây, cùng với việc điều tiết bất động sản ngày càng chặt chẽ của chính phủ, trước mắt, chính sách tài chính đất đai khó mà tiếp tục được thực hiện; cùng với sự chặt chẽ của chính sách điều tiết bất động sản, lợi ích mang lại cho chính quyền địa phương từ việc thu tiền chuyển nhượng đất dùng làm nhà ở thương mại càng ngày càng giảm xuống, mà giá thành thu mua đất đai bao gồm cả giá thành ổn định lại càng ngày càng cao, nguồn thu chỉ dựa vào tài chính đất đai của chính quyền địa phương bị giảm đi. Nếu như chính quyền Trung ương có đủ quyết tâm, trong tình hình có quy hoạch phù hợp, xây dựng cơ sở hạ tầng và yêu cầu chất lượng xây dựng phù hợp, sẽ từng bước đưa đất xây dựng thuộc quyền sở hữu tập thể của các thôn nội và ngoại thành vào thị trường, rất nhiều vấn đề phát sinh như nguy cơ nợ địa phương tăng cao. Với cải cách này, có khả năng vừa loại bỏ dần tình trạng bong bóng bất động sản vừa thực hiện đẩy mạnh sự phát triển của ngành bất động sản, đồng thời thực sự thực hiện đô thị hóa hoàn toàn dân số, mang lại tăng trưởng mạnh mẽ cho sự phát triển kinh tế trong ngắn hạn thậm chí là trung và dài hạn ở Trung Quốc .

GIỚI THIỆU DỰ ÁN BIÊN DỊCH TÀI LIỆU HỌC THUẬT VỀ KINH TẾ VÀ CHIẾN LƯỢC TRUNG QUỐC

Mục đích

Dự án Biên dịch tài liệu học thuật về Kinh tế và Chiến lược Trung Quốc là một dự án phi chính trị, phi thương mại và phi lợi nhuận do Chương trình Nghiên cứu Kinh tế Trung Quốc thuộc VEPR (VCES) tổ chức thực hiện nhằm mục đích cung cấp, phát triển nguồn học liệu có giá trị, cập nhật những thông tin kịp thời và có hệ thống, đồng thời cung cấp những nhận định sâu sắc về chuyên ngành nghiên cứu kinh tế và chiến lược Trung Quốc bằng tiếng Việt, góp phần thúc đẩy việc học tập, nghiên cứu các vấn đề về Trung Quốc tại Việt Nam.

Hoạt động chính

Hoạt động chính của *Dự án Biên dịch tài liệu học thuật về Kinh tế và Chiến lược của Trung Quốc* là biên dịch sang tiếng Việt và xuất bản trên website của mình các tài liệu mang tính học thuật bằng tiếng Trung, tiếng Anh về các vấn đề của Trung Quốc, trong đó chủ yếu là về lĩnh vực kinh tế, chiến lược.

Nguồn tài liệu này chủ yếu là các bài báo trên các tạp san quốc tế, các chương sách, tài liệu hội thảo khoa học hoặc các tài liệu tương ứng, đã được xuất bản bởi các nhà xuất bản, các trường đại học và viện nghiên cứu có uy tín trên thế giới.

Dự án ưu tiên biên dịch và xuất bản:

- Các bài viết mang tính nền tảng đối với lĩnh vực Kinh tế và Chiến lược của Trung Quốc;
- Các bài viết có nhiều ảnh hưởng trong lĩnh vực này;
- Các bài viết liên quan trực tiếp hoặc có ảnh hưởng, hàm ý gián tiếp đến Việt Nam;
- Các bài viết được đông đảo độc giả quan tâm.

Trang chủ VEPR: www.vepr.org.vn

Thông tin thêm về dự án: Đang cập nhật

Danh mục các bài đã xuất bản: Đang cập nhật

Theo dõi Dự án trên Facebook:

<https://www.facebook.com/DuAnBienDichKinhTeChienLuocTQ>

Mọi ý kiến đóng góp và trao đổi xin vui lòng gửi tới:

Ms. Nguyễn Thị Thanh Tú

Email: vcres@vepr.org.vn

Hotline: 0906 069 196



NHỮNG TÁC PHẨM DỊCH KHÁC

TLD-12 Liên minh chiến lược Nga - Trung Quốc: Các quan điểm sai lầm và sự thật

TLD-13 Những thách thức của sự bất bình đẳng thu nhập

TLD-14 "Ngoại giao mới" của Trung Quốc dưới thời Tập Cận Bình

TLD-15 Thúc đẩy một trật tự mới? Những tác động mới về chính trị và an ninh của năng lượng

TLD-16 Về cải cách quân đội tại Trung Quốc*

TLD-17 Về cải cách quân đội tại Trung Quốc**

LIÊN HỆ

Chương trình Nghiên cứu Kinh tế Trung Quốc thuộc VEPR (VCES)

Viện Nghiên cứu Kinh tế và Chính sách (VEPR)

Trường Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội

Địa chỉ: Phòng 707, Nhà E4
144 Xuân Thủy, Cầu Giấy
Hà Nội, Việt Nam

Tel: (84-4) 3 754 7506 -704/714

Fax: (84-4) 3 754 9921

Email: nguyen.thanhtu@vepr.org.vn

Website: www.vepr.org.vn

Bản quyền © VCES 2015